




FESTSETZUNGEN



1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes






2. Art und Maß der Nutzung

- 2.1  **Gewerbegebiet**
(Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- 2.2  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
- 2.3 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen mit einer Schmutzwasserabflussspende qG von maximal 0,5 l/(s*ha) zulässig. Die maßgebliche Fläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln (Hinweis: mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen). (Hinweis: die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Nach der Entwässerungssatzung ist die Einleitung spezieller gewerblicher Abwässer unzulässig).
- 2.4 Im Gewerbegebiet sind **nicht zulässig**:
- Lagerhäuser
 - Lagerplätze
 - Logistikbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Vergnügungstätten
 - isolierte Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit maximal 800 m² Verkaufsfläche im im Teilbereich GE1a, sowie ferner ein Einzelhandelsbetrieb für Getränke mit maximal 500 m² Verkaufsfläche im Teilbereich GE1b. Die Nebenanlagen dieser ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind auch außerhalb der Teilbereiche GE1a und GE1b zulässig.
 - sonstige isolierte Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher isolierten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.
- 2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- 2.6 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m über der Fahrbahn der Erschließungsstraße am Fahrbahnrand an der Mitte der Grundstückszufahrt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Fläche für Nebenanlagen: Hochwasserschutzmauer
- 3.3 abweichende Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit Längen von bis zu 75 m zu errichten. Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.





4. Straßen und Wege, Versorgung


- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Fußweg; die Baugrundstücke dürfen keine Ein- und Ausfahrt zu dieser Verkehrsfläche haben.
- 4.4  Straßenbegleitgrün
- 4.5  Fläche für Versorgungsanlagen (Kleinkläranlage)

5. Gestaltung





- 5.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 50 m² dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 8 bis 40° oder als Pultdach mit einer Neigung von 8 bis 30° ausgeführt werden. Versetzte Pultdächer sind mit einem Höhenversatz von bis zu 2,0 m zulässig.
- 5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.3 Traufhöhe: zulässig ist eine Traufhöhe bis zu 6,5 m. (Höhe der Schnittlinie von Außenwandaußenfläche und Dachaußenfläche über der Fahrbahn der Erschließungsstraße am Fahrbahnrand an der Mitte der Grundstückszufahrt)
- 5.4 Einfriedungen sind als sockellose, maximal 2 m hohe Zäune auszuführen. Auf den privaten Grünflächen sind keine Einfriedungen zulässig.
- 5.5 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Fahnen, Wimpelreihen, farbige Lichtgirlanden, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegte Werbeflächen.
- Zulässig sind an Gebäuden: je Gebäudeseite eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 9 m². Die Werbeanlage ist in der Außenwandfläche anzubringen, Ausleger oder Auskragungen sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss unterhalb der Oberkante der Außenwand liegen.
- Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

6. Wasserwirtschaft, Hochwasser



- 6.1  Wasserflächen
- 6.2  Überschwemmungsgebiet - bedingte Nutzung
Bauliche Anlagen und Aufschüttungen sind innerhalb dieser Fläche solange unzulässig, bis der Retentionsausgleich nach Nr. 6.4 und 6.6 hergestellt ist (Hinweis: die Herstellung des Retentionsausgleichs wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt).
- 6.3 Gebäude sind hochwasserangepasst auszuführen:
- die Oberkante der Kellerrohdecke bzw. der Bodenplatte muss über HQ 100 liegen;
 - Gewährleistung der Gebäudestandsicherheit durch eine ausreichende Gebäudelast bzw. Wand-/Sohlendimensionierung zur Vermeidung von Schäden durch Auftriebskräfte;
 - Verwendung wasserbeständiger Materialien;
 - Abdichtung gegen drückendes Wasser;
- 6.4  Fläche für Abgrabungen
Abtrag von ca. 0,5 m im Mittel (Retentionsausgleich)
- 6.5  Fläche für Aufschüttungen
Das Gelände ist hochwassersicher auf 424,5 bis 425,0 m ü NN zu erhöhen.

- 6.6  Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Retentionsraum (Überschwemmungsgebiet)
- 6.7 Stellplätze und Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 6.8 Nicht verwendetes Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht auf den Baugrundstücken und den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen versickert werden kann, ist der Retentionsfläche auf Flurstück 5011 zuzuführen und von dort gedrosselt in den Hofer Bach einzuleiten.

7. Grünordnung







- (Hinweis: mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.)
- 7.1  private Grünfläche: Gebietseingrünung
- 7.2  zu pflanzender Laubbaum (Hinweise: die Lage ist geringfügig veränderbar; zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ist ein Mindestabstand von 8 m erforderlich; die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf)
- 7.3 Zusätzlich zu den mit Planzeichen festgesetzten Bäumen sind auf den Baugrundstücken hochstämmige Laubbäume in folgender Zahl anzupflanzen:
- auf Pkw-Parkplätzen mit mehr als 9 Stellplätzen ein Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze
 - auf den sonstigen, nicht mit Gebäuden bebauten Grundstücksflächen ein Laubbaum je angefangene 500 m² (die festgesetzten privaten Grünflächen sind nicht mitzurechnen).
- Der Stammbestand der Bäume untereinander und zu den mit Planzeichen festgesetzten Bäumen muss mindestens 10 m betragen.
- 7.4  zu pflanzende Sträucher
- 7.5  öffentliche Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- Entwicklungsziel: auentypischer Feuchtstandort mit renaturiertem Hofer Bach; Hochstaudensäume, Verlandungsvegetation, wechselfeuchte Bereiche und Kleingewässer, auenartige Bepflanzung mit Schwerpunkt auf Strauchweiden und Schwarzerlen.
- Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

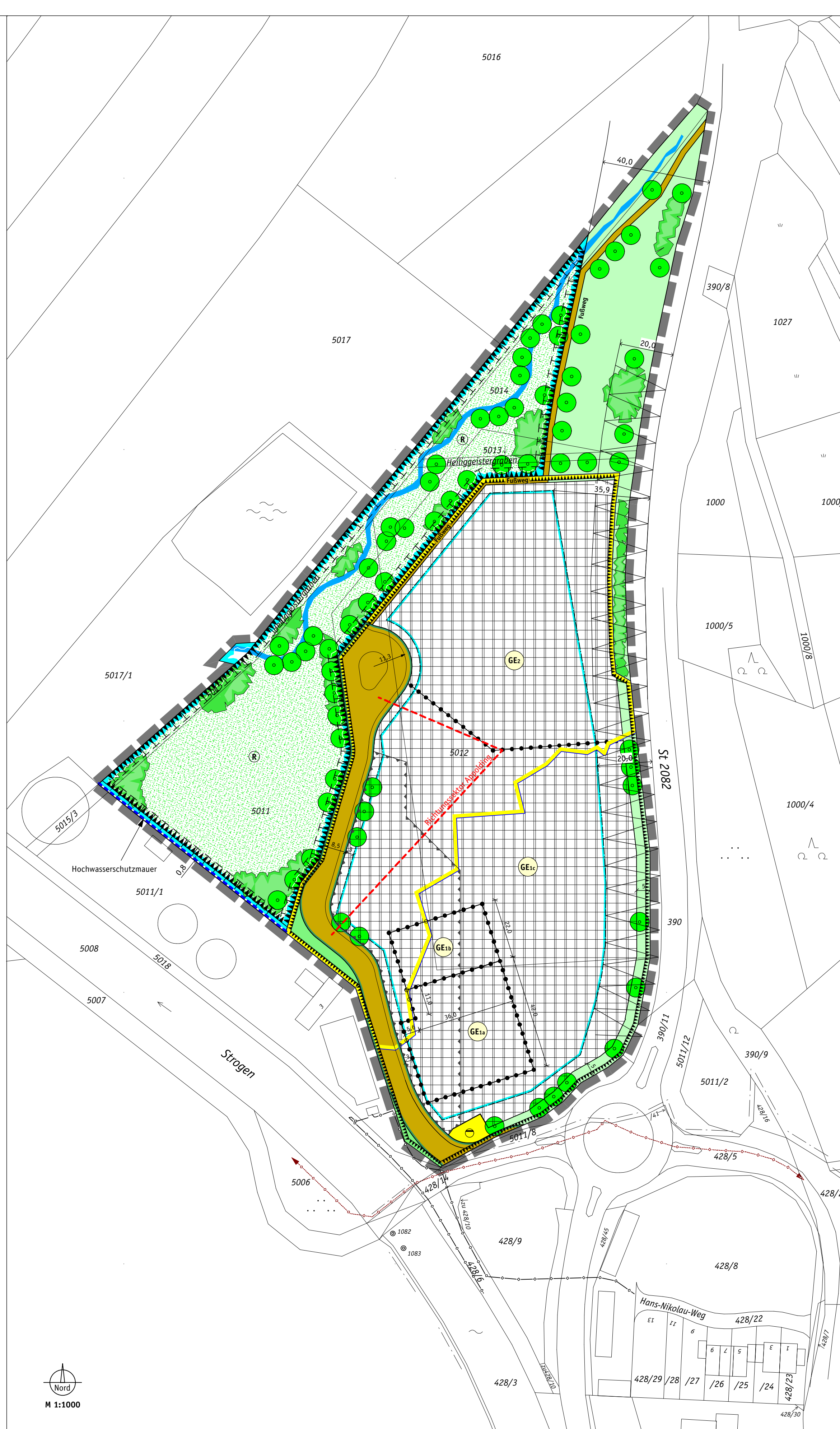
8. Immissionsschutz

- 8.1  Nutzungsbeschränkung zum Schutz vor Geruchsmissionen
- Innerhalb dieser Fläche sind bauliche und sonstige Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in der Geruchsmissionsprognose M94 444/1 ermittelten Immissionswerte durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen auf höchstens 0,15 (15% der Jahresstunden) beschränkt werden. (Hinweis: die Geruchsmissionsprognose ist Teil der Begründung dieses Bebauungsplanes).
- 8.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:
- | Teilfläche | LEK, Tag | LEK, Nacht |
|------------------|----------|------------|
| GE1a, GE1b, GE1c | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE2 | 63 dB(A) | 48 dB(A) |
-  Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts um folgende Zusatzkontingente: Richtungssektor "Appolding": LEK_{Tag} + Nacht = 9 dB
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{Zusatz} zu ersetzen ist (Hinweis: die DIN 45691:2006 liegt zusammen mit der Begründung dieses Bebauungsplans aus).
- Sind einer Anlage nur Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilfläche allein zu führen, d.h. es erfolgt eine Betrachtung der zulässigen Emissionskontingente allein auf Basis der zur Anlage gehörigen Teilfläche.
- Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- (Hinweis: Bei der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ist zu beachten, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden).
- Bei der Errichtung von Wohnungen ist nachzuweisen, dass dadurch die benachbarten Teilflächen nicht in ihren Emissionskontingenten eingeschränkt werden.
- 8.3 Bei der Errichtung von Wohnungen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der der Staatsstraße abgewandten Seite anzuordnen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

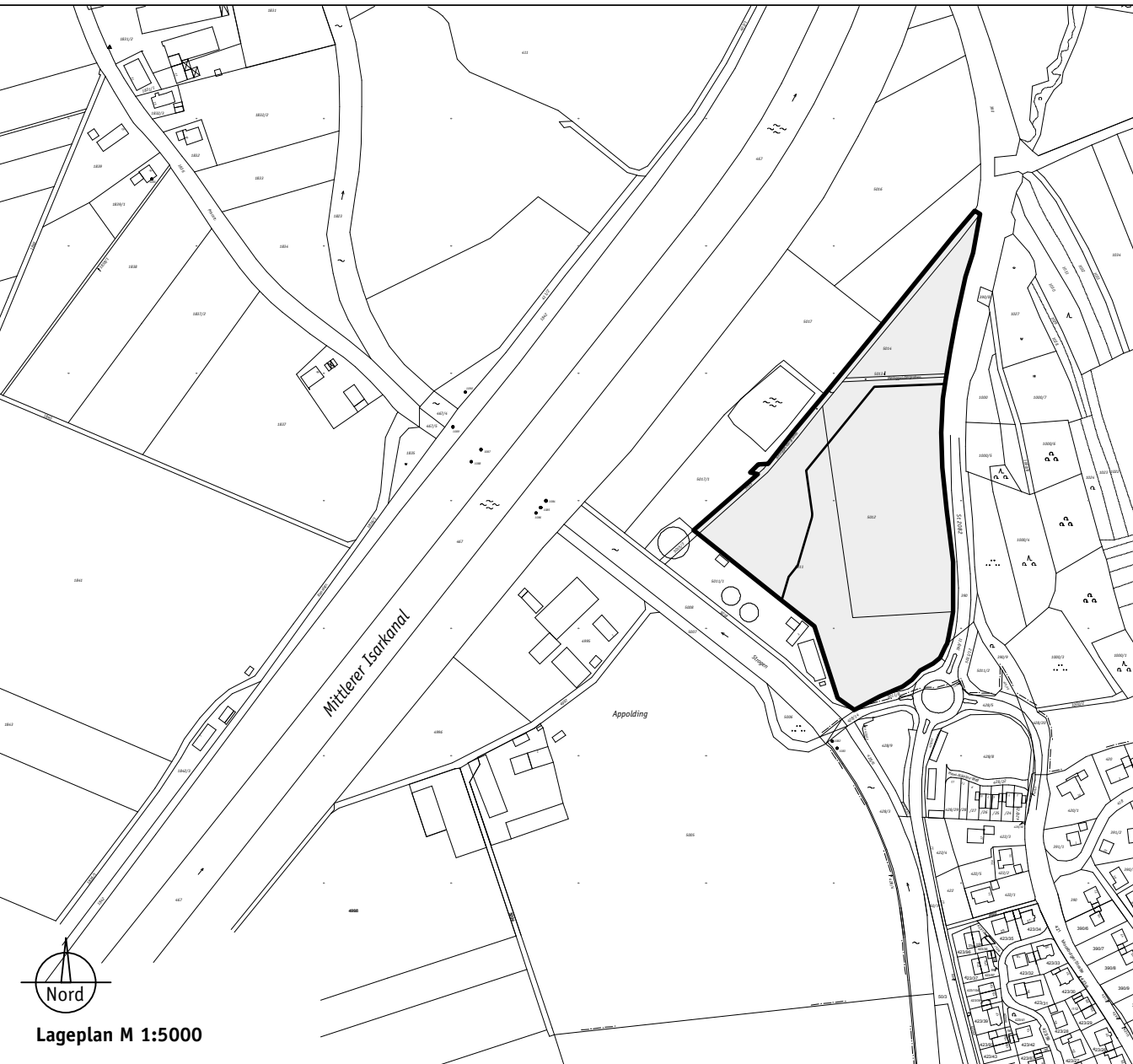
1. Bestandsdarstellung, Maße, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2  Flurstücksnummer
- 1.3  Maßangabe in Metern
- 1.4  straßenrechtliche Anbauverbotszone der Staatsstraße (Hinweis: zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben innerhalb dieser Zone ist gemäß Art. 65 Abs. 2 BayBO die Stellungnahme der Straßenbaubehörde erforderlich).
- 1.5  Mittelspannungskabel
- 1.6  Gasleitung



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenpreising erlässt aufgrund §§1-4 sowie §8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Gewerbegebiet südlich Isarkanal als Satzung.



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Gewerbegebiet südlich Isarkanal

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gefasst am
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom bis
(§3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom bis
(§4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom bis
(§3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom bis
(§4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom am
- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)

gefertigt am 7. Februar 2012
architekturbüro pezold - Wartenberg